



# Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo N.º 430573808

<b>Proponente/Consortado</b> Guilherme de Moura	<b>Grupo</b> -	<b>Cota</b> -
<b>Proprietário</b> -	<b>Matrícula</b> Casa B	<b>Utilização do FGTS</b> -
<b>Endereço completo do imóvel</b> Rua Doutor Afonso Splendore	<b>Número</b> 115	<b>Complemento</b> Casa B
<b>Bairro</b> Cidade São Mateus	<b>Cidade</b> São Paulo	<b>UF</b> SP
		<b>CEP</b> 03963-040

## 8 - Amostras

1	Endereço: Logradouro	Rua Doutor Afonso Splendore	Número	115	Complemento	-	Bairro: Cidade São Mateus	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios2 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: NUCLEAR ORGANIZACAO	Link Amostra	Telefone: (11) 2015-2000
CEP:		STATUS: Oferta		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
Valor de venda: R\$		Preço por m²		Frente		Área Terreno		Área privativa	
270.000,00		5.192,31		0,00		0,00		52,00	
2	Endereço: Logradouro	Rua Angelo de Candia	Número	1277	Complemento	-	Bairro: Cidade São Mateus	Cidade: São Paulo	UF: SP
3 Dormitórios2 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: Imobiliária Região	Link Amostra	Telefone: (11) 94157-3096
CEP:		STATUS: Oferta		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
Valor de venda: R\$		Preço por m²		Frente		Área Terreno		Área privativa	
315.000,00		4.846,15		0,00		0,00		65,00	
3	Endereço: Logradouro	Rua Angelo de Candia	Número	1277	Complemento	-	Bairro: Cidade São Mateus	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios1 Suíte1 Wc Suíte2 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: Yes Negócios Imobiliários LTDA	Link Amostra	Telefone: (11) 93801-3119
CEP:		STATUS: Oferta		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
Valor de venda: R\$		Preço por m²		Frente		Área Terreno		Área privativa	
320.000,00		4.571,43		0,00		0,00		70,00	
4	Endereço: Logradouro	Rua Frei João Graniça	Número	50	Complemento	-	Bairro: Jardim Vera Cruz	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: AMARAL & AMARAL	Link Amostra	Telefone: (11) 98534-4187
CEP:		STATUS: Oferta		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
Valor de venda: R\$		Preço por m²		Frente		Área Terreno		Área privativa	
260.000,00		6.046,51		0,00		0,00		43,00	
5	Endereço: Logradouro	Rua Pastor Agenor Caldeira	Número	919	Complemento	-	Bairro: Jardim Imperador	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: Regiane Ximenes	Link Amostra	Telefone: (11) 96359-6408
CEP:		STATUS: Oferta		Idade Aparente		Conservação		Padrão	
Valor de venda: R\$		Preço por m²		Frente		Área Terreno		Área privativa	
285.000,00		5.377,36		0,00		0,00		53,00	

## 9 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	Topografia	Valor Unitário Homogeneizado
1	52,00	270.000,00	5.192,31	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	R\$ 4.555,83
2	65,00	315.000,00	4.846,15	0,90	1,00	1,05	1,00	0,93	0,97	1,00	R\$ 4.236,05
3	70,00	320.000,00	4.571,43	0,90	1,00	1,04	1,00	0,93	0,97	1,00	R\$ 3.924,42
4	43,00	260.000,00	6.046,51	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90	0,96	1,00	R\$ 4.456,80
5	53,00	285.000,00	5.377,36	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,96	1,00	R\$ 4.275,20
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 4.289,66</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)										Valor Mínimo	R\$ 3.002,76
										Valor Máximo	R\$ 5.576,56

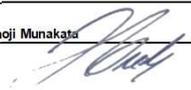
## 10 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	70,00	m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	52,64	m²	Valor do m²	R\$ 4.289,66	Valor do Imóvel	R\$ 225.807,66
					Comercialização	R\$ 225.807,66
					Valor do Imóvel	R\$ 225.807,66
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>						<b>R\$ 226.000,00</b>

## 11 - Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -	DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS
Valor da Construção	R\$ 226.000,00	DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 226.000,00	DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	

## 12 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional	CREA Nº
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Heraldo Shoji Munakata	5060383263
Local de data	Assinatura	
São Paulo, sexta-feira, 30 de julho de 2021		

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Identificação do logradouro**



**Vista da rua**



**Vista da rua**



**Fachada do condomínio**



**Identificação numérica do condomínio**



**Vaga de garagem - não averbada**



**Identificação numérica do avaliando**



**Sala de estar**

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Cozinha**



**Área de serviço**



**Lavabo**



**Suíte 1**



**Banheiro suite 1**



**Suíte 2**

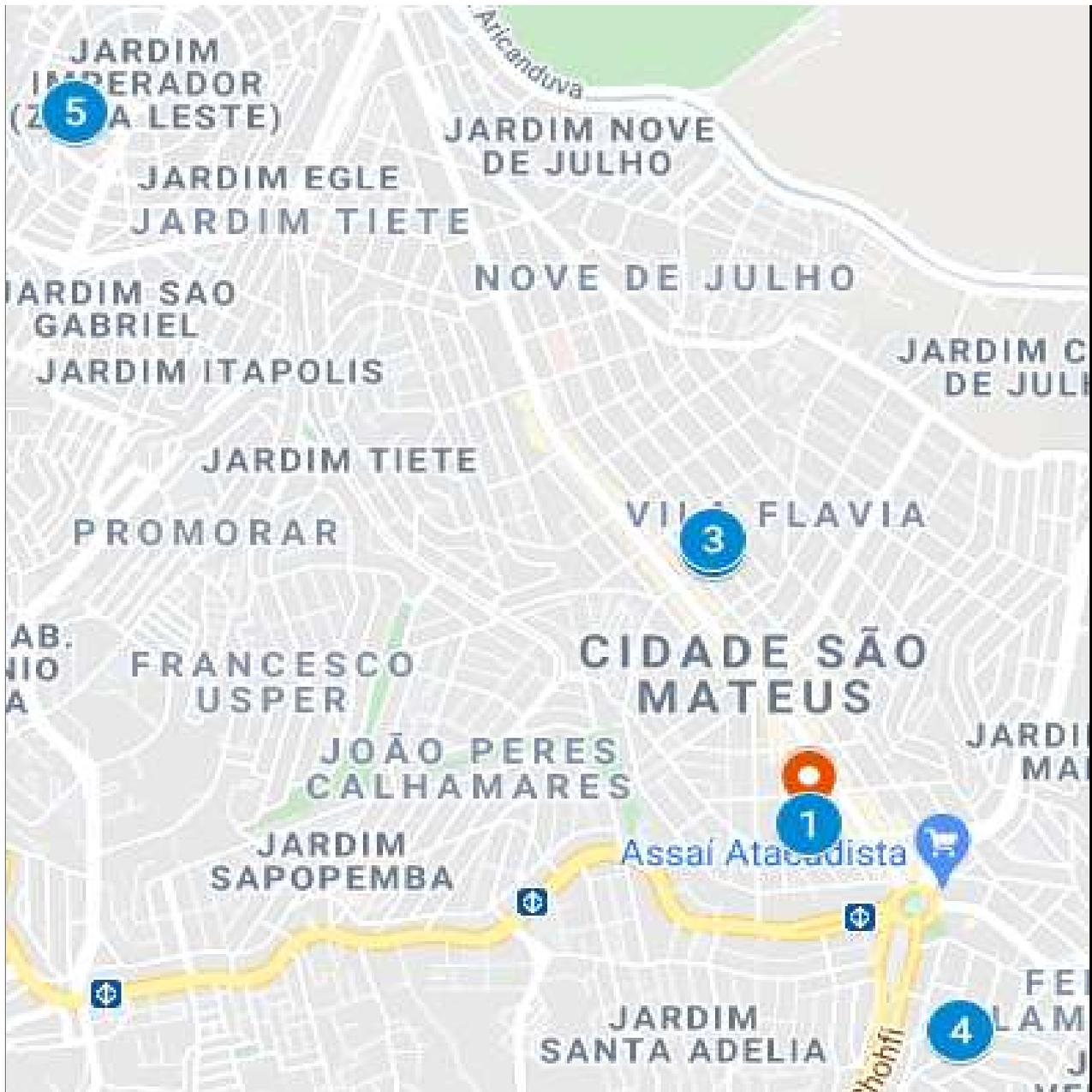


**Banheiro Suíte 2**



**Varanda**

## Croqui Avaliando Com As Amostras



### Comentários

Foi identificado no ato da vistoria que o complemento do imóvel avaliado está divergente da documentação, sendo "Casa 02" ao invés de "Casa B" como descrito na matrícula e IPTU. O método utilizado para esta avaliação é o método comparativo direto. No ato da vistoria foi informado que o imóvel objeto desta avaliação possui uma vaga de garagem descoberta, não averbada, a qual para fins de cálculo foi desconsiderada.